

Allo Sportello Unico per
l'Edilizia Privata
Città di PINEROLO

Oggetto: RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER LA FORMAZIONE DI DUE SUB-COMPARTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA COLLINA E PRESA D'ATTO DELL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N° 42 ACCOLTA CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° 83/2002, NONCHE' DELLE INDICAZIONI EMERSE NELLA CONFERENZA INTERSETTORE DI SETTEMBRE

La presente relazione tecnica e illustrativa è parte della documentazione progettuale allegata all'istanza di formazione del sub-comparto, su richiesta dei soggetti che lo costituiscono e lo inoltrano e prevedono la formazione, a norma della legge n° 1150/1942, art. 17, comma 3, del sub-comparto del comparto avente simbolo **PP1C** del piano particolareggiato (**P.P.**) della collina, che recita: *Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati **che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto**, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16. Il grassetto è dello scrivente. **Comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011.***

I soggetti interessati richiedono, inoltre, l'adeguamento della documentazione del **P.P.** della collina, secondo le indicazioni dell'osservazione n° 42, inoltrata il 05.03.2001, accettata con deliberazione del Consiglio comunale n° 83 del 03/04.12.2002, rilevando che il **P.P.** non è mai stato completamente aggiornato. Anche se lo stesso **P.P.** risulta *inefficace* per decorrenza del termine decennale di validità, come previsto dalla legge n° 1150/1942, art. 17, comma 1, che dispone: *Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto*

fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. Con le prescrizioni sopra indicate, restano, pertanto, escluse le **impronte** degli edifici, salvaguardando gli *allineamenti e le altre prescrizioni di zona* (comparto **C**). Anche in questo caso il grassetto è dello scrivente.

Al riguardo, il **P.P.** va perfezionato in relazione all'osservazione del capoverso che precede, applicando la normativa che opera in ragione dell'*ultrattività*.

Il piano particolareggiato approvato dal Consiglio comunale, ma non adeguato alla decisione dello stesso, venne pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, n° 11 del 13.03.2003, pertanto, la validità decennale decorre dalla data di pubblicazione sul B.U.R. e cessa, in parte la sua operatività il 12.03.2013, dopo dieci anni. Dalla scadenza decennale, resta, quindi, attiva la parte delle norme che consentono di intervenire per l'attuazione del piano, permettendo la regolarità degli interventi infrastrutturali ed edilizi, con esclusione della possibilità di esproprio delle aree per interventi pubblici.

I proprietari delle aree, tra loro accorpate, formanti unico ambito, definiscono il sub-comparto richiesto, che assume il simbolo **C1**, per la parte sud, generando implicitamente il sub-comparto **C2**, per la restante parte nord, come previsto nella documentazione progettuale che suddivide il comparto **C** in due sub-comparti.

La documentazione progettuale allegata prevede sinteticamente che:

- a. lo stesso comparto **C** venga suddiviso in due sub-comparti, individuati con l'indice numerico finale del simbolo sopra indicato, elaborato 3, come evidenziato in quello grafico allegato, **PP1C1** per la parte sud e **PP1C2** per la parte nord. La proposta in oggetto non crea alcun pregiudizio operativo per la parte che genera il sub-comparto **PP1C2**, che resta operativamente autonomo e senza alcuna penalizzazione;
- b. la richiesta di formazione del sub-comparto, con simbolo **C1**, è formulata da privati che hanno *la titolarità dell'intero sub-comparto*, come richiesto dalla norma vigente sopra riportata (legge n° 1150/1942, art. 17, comma 3);
- c. il Consiglio Comunale nel prendere atto della modifica strutturale del comparto **C**, come previsto dagli elaborati progettuali, deve aggiornare gli elaborati del **P.P.**, non corretti, a seguito dell'accoglimento della osservazione n° 42 al piano attuativo (**P.P.**) in oggetto, presentata e accolta con la deliberazione sopra riportata, rimediando, con il completamento postumo, alla correzione di tutti gli elaborati prima dell'approvazione definitiva, compresa la formazione dello spazio per la raccolta dei rifiuti solidi urbani posta a valle di strada al Cilletto.

In relazione a quanto in oggetto, alla vicenda giudiziaria, forse, non ancora conclusa, e quanto sotto riportato, si è effettuato un incontro il 29.01.2020, presso la sezione urbanistica del Comune, al quale erano presenti oltre allo scrivente, l'assessora all'urbanistica, arch. Giulia Proietti, il dirigente del settore urbanistica, ing. Antonio Morrone, l'estensore della riproposizione del **P.P.** della collina, arch. Sabrina Giusiano, l'arch. Giorgio Marraghini e il geom. Claudio Depetris, questi ultimi due dell'ufficio progettazione urbanistica del Comune. L'estensore del **P.P.** ha illustrato la riproposizione aggiornata del **P.P.** della collina, per il solo comparto **C** interessato, precisando che i sub-comparti sono tre con simbolo **PP1C**, seguiti da elemento

numerico; l'ipotesi prospettata è la formazione, per il caso in esame, di un sub-comparto corrispondente a quello originariamente richiesto con l'istanza presentata il 03.06.2015. Al riguardo, si è richiesto che lo spazio pubblico da realizzare in fregio a strada al Colletto fosse mantenuto a parcheggio, spostando la previsione della raccolta dei rifiuti solidi urbani nello spazio pubblico, che ha notevole capienza. posto sull'altro lato della strada, ove è tuttora localizzato, con ampi spazi di manovra dei mezzi, monetizzando l'area a servizi prevista.

La richiesta comporta, quindi, la formazione del sub-comparto **C1**, come consentito dalla norma sopra citata (legge n° 1150/1942, art. 17. comma 3), proposta da soggetti che hanno la complessiva titolarità delle aree dello stesso sub-comparto **C1**, individuato nella **figura 1**, compreso nella nuova richiesta firmata da tutti i proprietari dello stesso. Sul caso, non avendo titolo, si lascia all'Amministrazione comunale la suddivisione del nuovo sub-comparto **C2** in altri due nuovi ambiti.

La presente richiesta ripropone la presentazione dell'istanza già inoltrata il 03.06.2015, attualmente in presenza di potenziale contenzioso, comunicato verbalmente dallo scrivente agli Uffici e all'Amministrazione, che si cerca di ricomporre anche in presenza di inespressa disponibilità da parte della stessa Amministrazione.

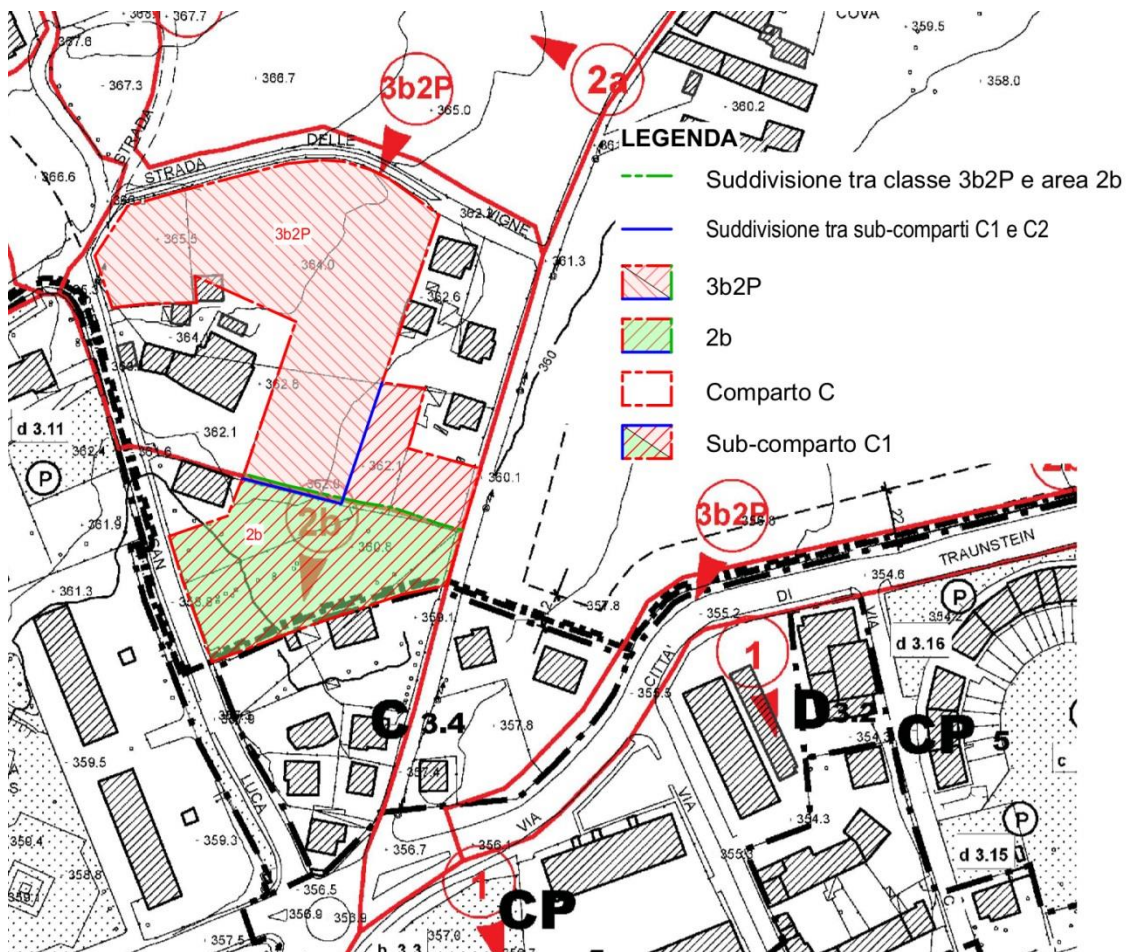


Figura 1 Immagine fuori scala con indicazione dei sub-comparti

Su istanza dei soggetti che inoltrano richiesta di formazione di sub-comparto **C1**, di cui il presente documento, compresi gli elaborati progettuali, le aree edificabili del **P.P.**, inerenti allo stesso sub-comparto **C1**, sono suddivise in due classi *geomorfologiche*: quella a sud in *classe 2b*, che non pone vincoli, campita in verde, mentre quella a nord, in *classe 3b2P*, genera vincoli, campita in rosso chiaro. Si vedano la **Figura 1** e la **Figura 2**.

La novità del nuovo impianto, prevista nella riproposizione del **P.P.** è segnalata dal dirigente del settore urbanistica, ing. Antonio Morrone, e rappresenta un tratto di fognatura, di raccolta delle acque di ruscellamento della collina, che parte dalla congiunzione tra *strada Serena* e *via delle Vigne* scendendo a valle in un (si presume) nuovo collettore, a quanto si sa, ancora da dimensionare, da realizzarsi fino alla congiunzione tra *via Giovanni XXIII* e *strada al Colletto*. Del nuovo sottoservizio, il sub-comparto **C1** si prende carico della progettazione complessiva dell'asta di *strada San Luca*, per tutta la sua estensione, da *via Giovanni XXIII* a *via Serena*, e della realizzazione della sola parte a valle del sub-comparto oggetto di intervento, come previsto nella documentazione progettuale allegata: elaborati 5.1 e 5.2. L'incontro, del 29.01.2020, iniziato alle 15,45 si è concluso verso 16,15 circa.

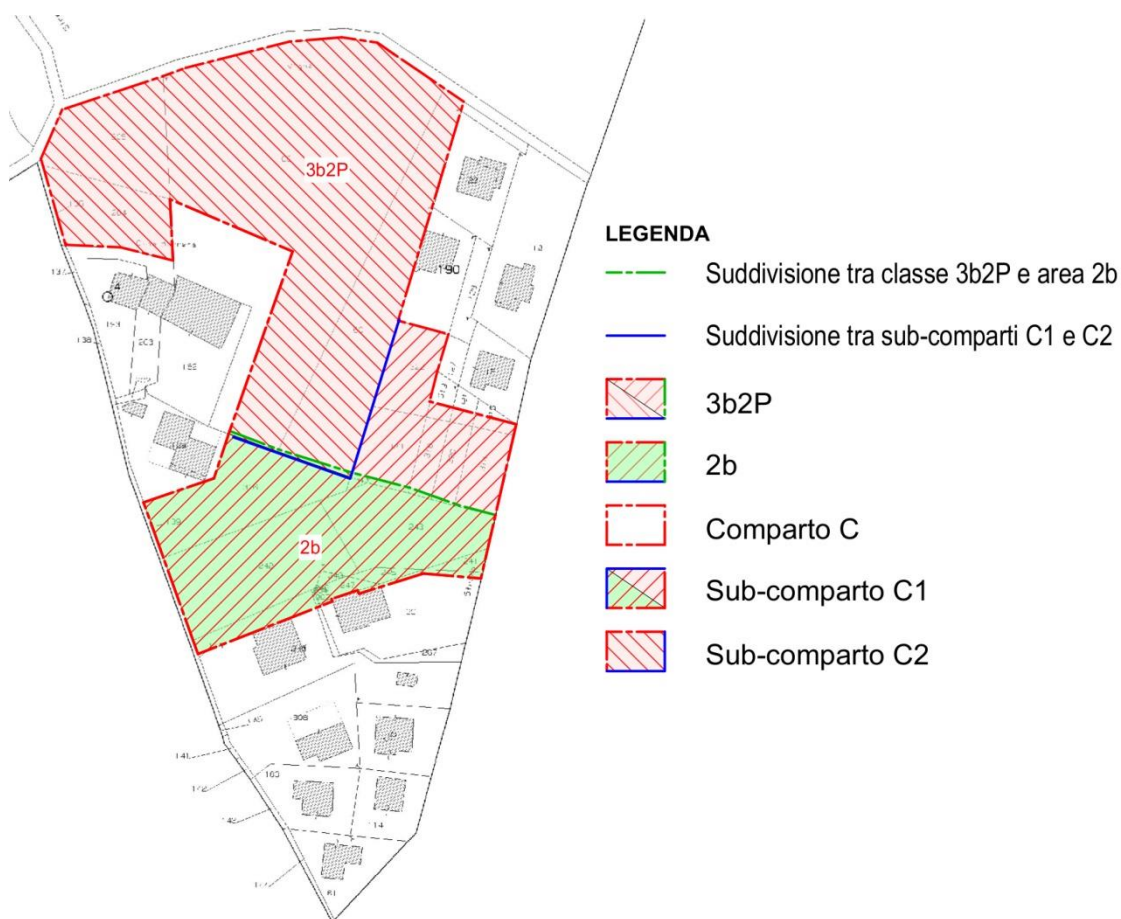


Figura 2 Fuori scala su estratto catastale con l'indicazione dei sub-comparti

Successivamente, in data 03.02.2020 lo scrivente ha avuto un incontro con l'assessora all'urbanistica, arch. Giulia Proietti, la quale ha comunicato, in modo vago, che il nuovo **P.P.** potrà essere adottato forse verso la fine dell'anno, senza assumere alcun impegno più preciso, con riferimento più certo e meno dilatato nel

tempo. Considerato che l'incarico di riformulazione del **P.P.** data da oltre cinque anni, lo spazio temporale sembra eccessivo, anche in relazione a futuri impegni elettorali, valutando che forse non consentirà, nel corso del presente mandato amministrativo, in scadenza operativa presumibilmente ad aprile 2021, l'approvazione dello stesso piano.

La superficie del sub-comparto **C1**, sulla quale sono previsti interventi edilizi, è suddivisa in due *classi geomorfologiche* di cui alle n.d.a. del piano regolatore: una campita in verde compresa nella *classe 2b* e l'altra campita in giallo inclusa nella *classe 3b2P*, **figure 1 e 2**, la cui *classe 3b2P* genera la necessità di interventi di messa in sicurezza, da risolversi con la realizzazione della nuova condotta di allontanamento delle acque di ruscellamento provenienti dalla collina, che implicitamente modifica la *classe geomorfologica da 3b2P a 2b*, con ciò consentendo la possibilità di intervento su tutta l'area, in proprietà, del sub-comparto **C1** di nuova formazione.

La s.l.p. generata dalla parte di area del sub-comparto, posta in *classe 3b2P*, viene realizzata dopo la costruzione del tratto di condotta di smaltimento delle acque di ruscellamento, oggetto della nuova previsione infrastrutturale, secondo i disposti di indici e parametri del **P.P.**, operante in vigenza di *ultrattività*, e delle norme di attuazione (n.d.a.), del piano regolatore generale che, all'*art. 62 - Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico*, specifica le modalità di intervento in relazione alla criticità delle aree.

Le aree indicate in azzurro sono oggetto di trasferimento di s.l.p., nel rispetto degli *indici e parametri* sugli spazi evidenziati in rosa nella planimetria della **Figura 3**, estratto del **P.P.**, sub-comparto **C1**, secondo quanto esposto in seguito, nella descrizione attuativa del sub-comparto.

La progettazione degli edifici in area *geomorfologica posta in classe 3b2P*, compreso il rilascio del permesso di costruire, possono essere consentiti, ma la loro realizzazione, cominciando dalla dichiarazione di inizio lavori, può avvenire solo dopo la costruzione e collaudo del tratto di collettore posto a valle del nuovo sub-comparto **C1**, di cui al capoverso che precede. Per la progettazione del nuovo collettore, l'Amministrazione dovrà indicare dove lo stesso può essere collegato a valle per l'allontanamento del refluo meteorico, nonché la sezione dello stesso.

Il piano particolareggiato della collina, coincidente con l'area normativa **PP1** del piano regolatore, prevede, per la sua attuazione, la formazione del **P.P.** la cui previsione attuativa individua la suddivisione del comparto in ambiti differenti (sub-comparti), governati e gestiti, con permesso di costruire convenzionato e, volendo, con piano esecutivo convenzionato (p.e.c.); in questi casi, con previsione di cessione di aree per servizi e realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, ove previste e necessarie, a scomputo. L'attuazione di piani attuativi a mezzo di comparti troppo rigidi, in alcuni casi, per diversi e legittimi interessi tra i proprietari e per inefficacia gestionale della Pubblica Amministrazione, genera la paralisi realizzativa del piano.

Va, altresì, tenuto conto che la variante P.A.I. è stata adottata e approvata successivamente all'approvazione del **P.P.** della collina, senza che lo stesso fosse stato adeguato, in relazione ai comparti e alle condizioni operative, alle criticità inserite nello strumento urbanistico generale, senza modifica dello stesso piano

attuativo, con una manovra amministrativa da considerarsi atipica, anche se il coinvolgimento è avvenuto indirettamente per osmosi .

La **figura 3**, sotto rappresentata, indica le aree, con campitura in azzurro, interessate da spazi soggetti al trasferimento della s.l.p. prodotta, e destinate a verde privato, senza alcuna possibilità di ospitare alcun edificio.

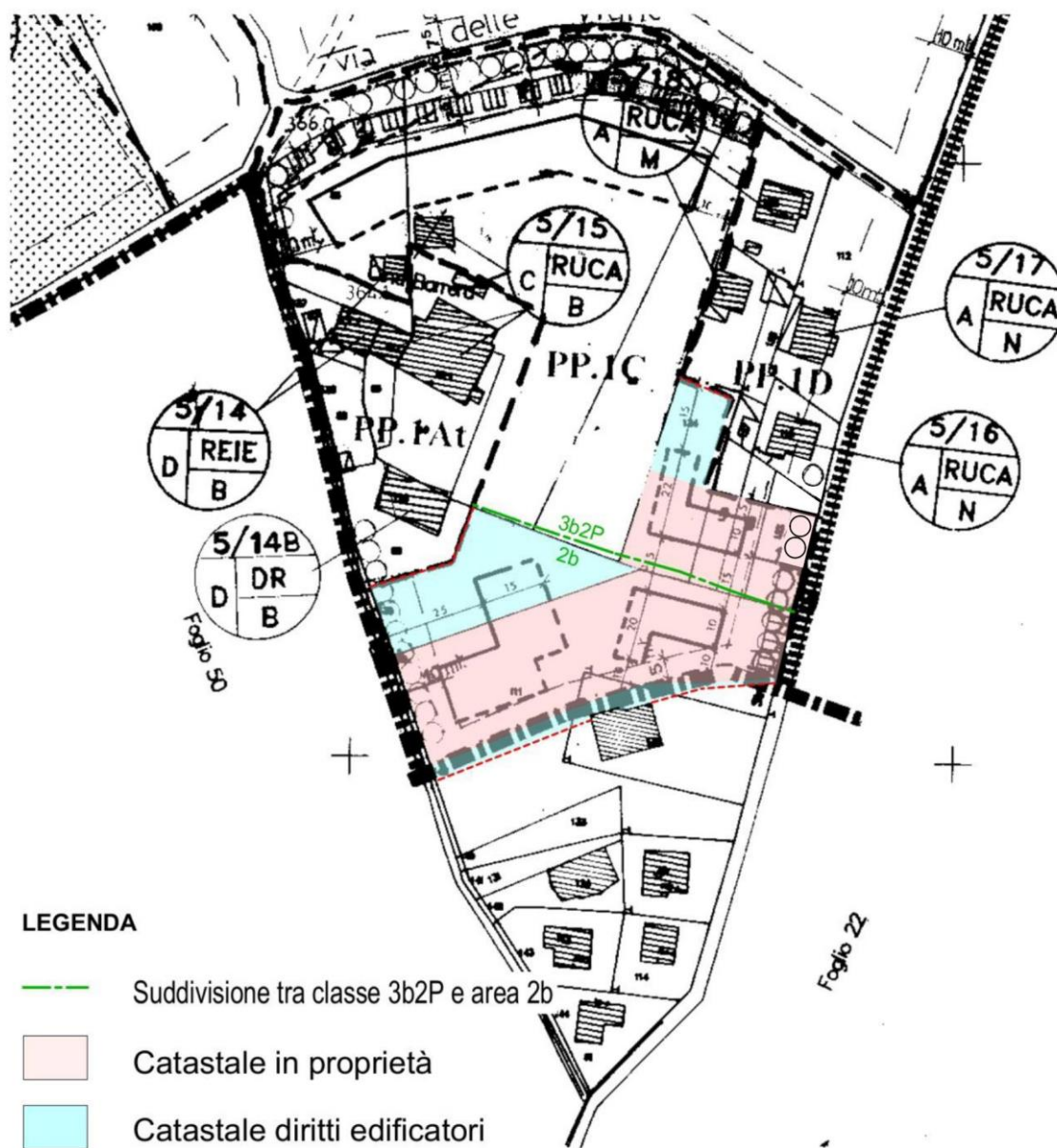


Figura 3 Estratto fuori scala del P.P. comparto C, con indicazione del sub-comparto e la linea di separazione tra le classi di idoneità geomorfologica

La deliberazione del Consiglio comunale n° 83, del 03/04.12.2002, con la quale si accetta l'osservazione n° 42, presentata il 05.03.2001, proponente la modifica delle impronte degli edifici, l'eliminazione dei parcheggi posti in *strada al Colletto*, per la salvaguardia di un filare degli alberi esistenti, e l'eliminazione del collegamento pedonale tra *strada al Colletto* e *via delle Vigne*, posto all'interno dello stesso comparto. La decisione del Consiglio comunale venne comunicata agli interessati

con nota dell'Assessore all'urbanistica, in data 13.05.2003, protocollo n° 27362, Rip. 5/TD/TS, allegata alla documentazione che si trasmette.

La decisione del Consiglio comunale, di cui alla deliberazione dello stesso n° 83/2002, non venne, quindi, trasferita negli elaborati del P.P., che restano ancora, in linea generale, quelli predisposti per la deliberazione di adozione. Lo stesso P.P. venne approvato senza la necessaria correzione degli elaborati originari, in relazione all'accettazione dell'osservazione n° 42 già citata, anche al capoverso che precede.

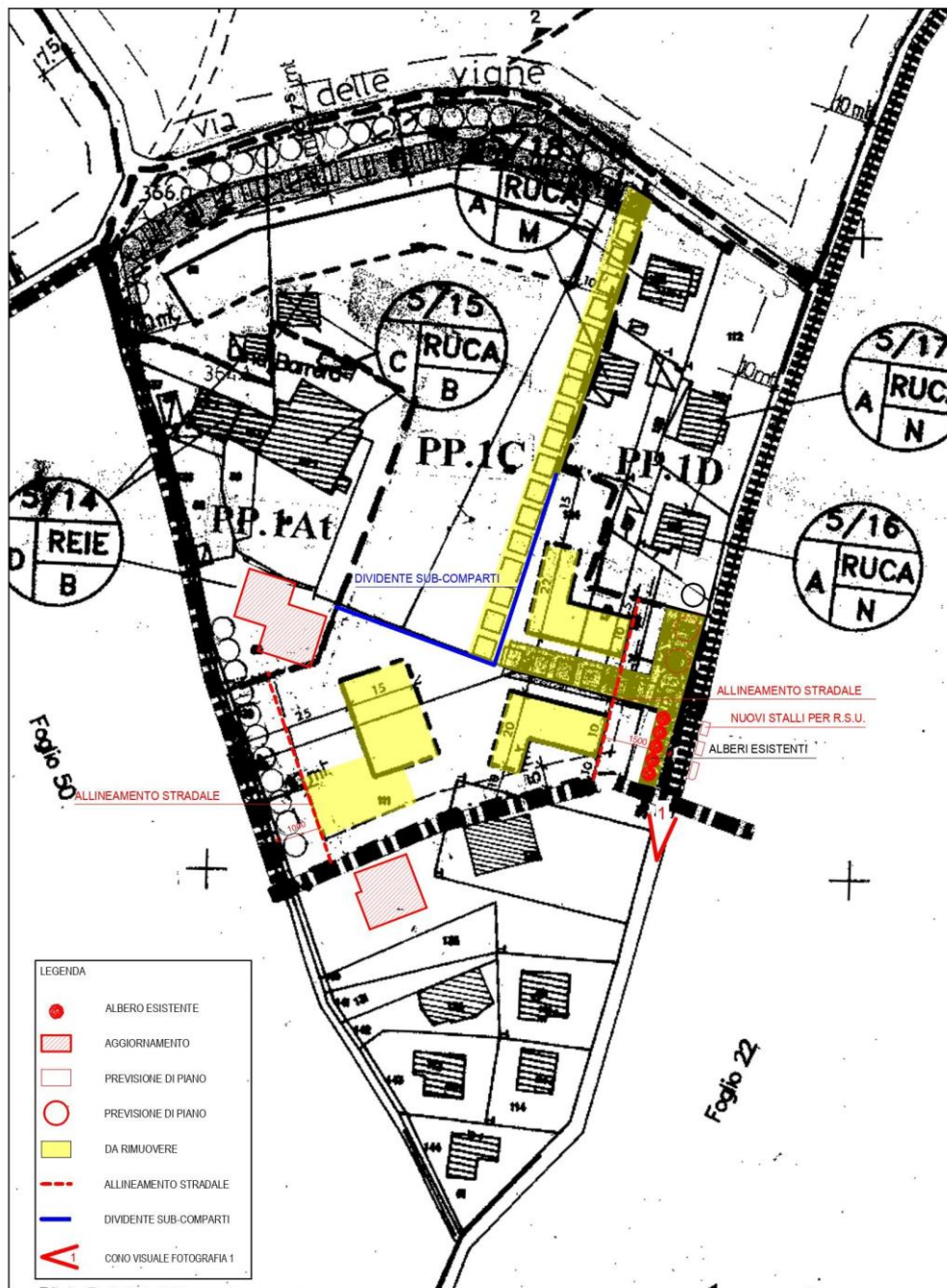


Figura 4 Estratto fuori scala del piano particolareggiato: documento di confronto per la formazione dei sub-comparti e le modifiche al piano particolareggiato

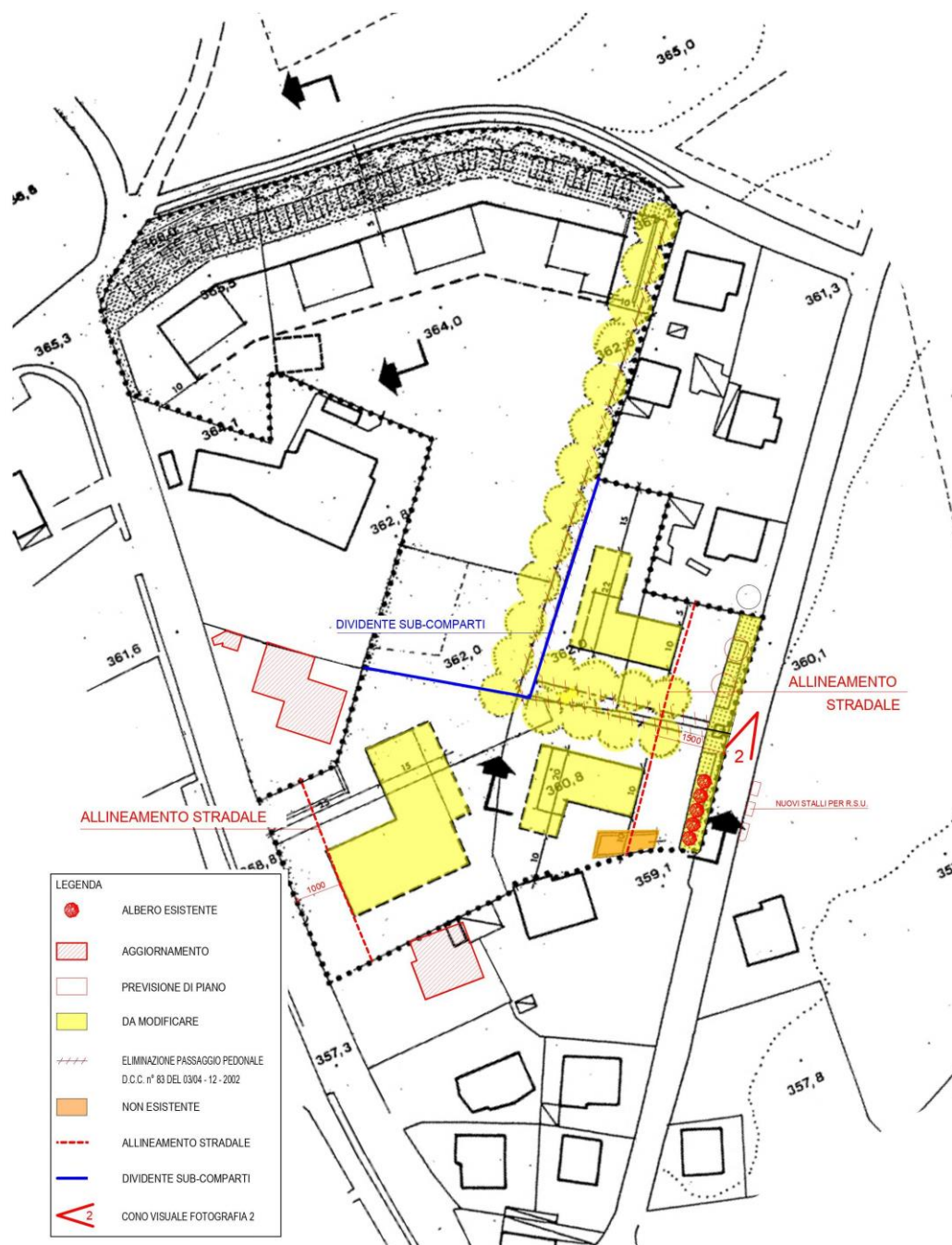


Figura 5 Estratto fuori scala della scheda allegata alle norme di attuazione del comparto C con l'indicazione dei sub-comparti

In relazione all'*ultrattività* del **P.P.**, decaduto, per decorrenza decennale, restano soltanto validi *gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso* rispetto alla viabilità e spazi pubblici, *strada al Colletto e strada San Luca*, definiti nel **P.P.** dalle impronte degli edifici (*filì di fabbricazione*) che, sostanzialmente, coincidono, verso gli spazi di circolazione, con *gli allineamenti*, mentre il piano regolatore li descrive entrambi nelle n.d.a., all'art. 7, commi 1 e 10, che vengono sotto riportati. Va, tuttavia, considerato che i *filì di fabbricazione* relativi al **P.P.** e del

relativo sub-comparto **C1** oggi sono sostituiti, in attuazione della decadenza decennale dello stesso, con gli *allineamenti*, restando *inattuate e inattuabili le impronte degli edifici previsti*.

Le Norme di Attuazione del piano regolatore all'Art. 7, commi 1 e 10 recitano:

1 - *Le distanze minime dei fabbricati dagli allineamenti stradali esistenti o previsti dal Piano Regolatore, con l'esclusione della viabilità pubblica o privata asservita ad uso pubblico a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, in tutte le aree non agricole, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G. o nelle tabelle di area, sempre nel rispetto del Codice della Strada.*

10 - *Per i bassi fabbricati e per i cantinati si fa riferimento all'art. 23 punto L delle presenti norme (da confini mt 3,00 se con h inferiore a mt 2,50 0 in aderenza).*

Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano dai fili di fabbricazione determinati dalla superficie coperta nonché dalle murature esterne comprese le riseghe ed esclusi i balconi aperti che non costituiscono superficie coperta.

Quindi, la formazione, se attuata, dei sub-comparti, risolve almeno, per una parte, con il sub-comparto **C1**, le condizioni operative dello stesso comparto **C**, considerato che la nuova versione, comunicata verbalmente nell'incontro del 29.01.2020, prevede, nel caso, un sub-comparto, come quello richiesto, consentendo, in parte, l'attuazione del piano.

La documentazione progettuale allegata alla richiesta per la formazione del sub-comparto, è composta dai sotto elencati elaborati:

- i** elaborato A, relazione tecnica e illustrativa, aggiornata alla data odierna (rappresentata dal presente documento);
- ii** elaborato 1, adeguamento alla Tav.**B4.14**: accoglienza osservazione approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n° 83/2002;
- iii** elaborato 2, adeguamento planimetria: allegata alle norme di attuazione (pag. 87) del piano particolareggiato;
- iv** elaborato 3, adeguamento alla scheda: allegata alle norme di attuazione (pag. 86) del piano con formazione sub-comparti C1 a sud e C2 a nord;
- v.** elaborato 4, integrazione tabella per sub compartimenti;
- vi** elaborato 5.1, opere infrastrutturali esistenti;
- vii** elaborato 5.2, opere infrastrutturali in avanzoprogetto per: nuova fognatura bianca in strada San Luca e piazzuola per R.S.U. in strada al Colletto;
- viii** risposta ai quesiti posti dalla *conferenza intersettore*.

All'elaborato 4, sopra evidenziato, è stata aggiunta la seguente indicazione: *Con la realizzazione del nuovo tratto di collettore , dal lato sud del sub-comparto C1 al canale a cielo aperto di via Città di Taunstein, per lo smaltimento delle delle acque meteoriche di ruscellamento, la parte di sub-comparto C1, classe geomorfologica 3b2P passa alla classe 2b, come quella contigua, sempre nello stesso sub-comparto.*

Lo scrivente assume, dal costante orientamento normativo e giurisprudenziale, all'interno del piano particolareggiato decaduto, l'operatività, consentita con la previsione costruttiva di nuove opere di urbanizzazione e dei nuovi edifici, nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, generale e particolare, corrispondenti alla parte inattuata, che resta automaticamente e autonomamente gestibile per *ultrattività* a tempo indeterminato, per la parte che disciplina l'edificazione, nelle sue linee fondamentali ed essenziali, fino alla modifica o riproposizione del nuovo piano particolareggiato.

La legge n° 1150/1942, art. 16, comma 5 che recita: *Con decreto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.* Pertanto, le aree e i comparti inattuati sono regolati sotto il profilo urbanistico, della esistente e permanente disciplina di pianificazione generale comprese le linee fondamentali ed essenziali della pianificazione attuativa, fino a quando non subentri una nuova disciplina.

Quindi, secondo il costante indirizzo della giurisprudenza, la decadenza dello strumento urbanistico attuativo non determina, di per sé, l'inedificabilità dell'area interessata e nemmeno l'applicazione del regime delle *zone bianche*, legge 28.01.1977, n° 10, art. 4, dovendo considerarsi, comunque sussistente, una disciplina urbanistica sufficientemente dettagliata, derivante dallo stesso strumento urbanistico attuativo, tale da escludere la necessità di una rinnovata pianificazione esecutiva per l'utilizzazione delle aree e dei comparti residui.

La legge n° 1150/1942, art. 17, comma 3, questo introdotto dalla *legge n° 106/2011, art. 5, comma 8-bis*, consente, in applicazione congiunta con il comma 1, stesso art. 17, la suddivisione dell'originario comparto, dopo due anni dalla decadenza decennale del piano attuativo, se allo stesso non è subentrato un nuovo piano particolareggiato, mantenendo gli stessi *indici, parametri e allineamenti* previsti dallo strumento attuativo spirato, con esclusione implicita delle *impronte degli edifici*.

La nuova norma inserita nella legge n° 1150/1942, art. 17, comma 3, implementa la possibilità attuativa degli strumenti urbanistici esecutivi rendendoli, sia pure in ritardo, per la rigidità progettuale e gestionale, un po' più flessibili.

In sostanza, l'art. 17, comma 1, legge n° 1150/1942, prevede che restino validi gli *indici ed i parametri edificatori*, nonché *l'altezza* degli edifici e gli *allineamenti* previsti dallo strumento attuativo decaduto. Il piano particolareggiato in oggetto non norma gli *allineamenti*, ma i *fili di fabbricazione* che, oggettivamente, sono altra cosa, anche se, nel caso specifico, quelli posti su *strada al Colletto e strada San Luca*, coincidono con gli *allineamenti* stradali. Mentre i *fili di fabbricazione* sono quasi sempre più di uno (*impronte degli edifici*), come è previsto negli elaborati grafici dello spirato piano attuativo. L'*allineamento* determina, invece, la posizione di *un solo lato* dell'edificio rispetto alla strada, come si evince anche dal d.m 01.04.1968, n° 1404, art. 4 e dalle norme del piano regolatore sopra riportato (art.7), nonché dal regolamento edilizio vigente sotto ripreso, che, all'art. 108, prevede il solo *allineamento*, che recita:

Articolo 108 - Allineamenti

1. *L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.*
2. *Nell'ambito del PRG sono individuati gli spazi pubblici nei quali è richiesta la obbligatoria conservazione o nuova costituzione di fronti unitari degli edifici, allineati in posizione definita.*

Pertanto, sulla base della richiesta del nuovo sottoservizio previsto (collettore acque meteoriche), l'operatore si fa carico, tramite lo scrivente, come dichiarato

nell'incontro del 29.01.20202, e qui confermato, della progettazione dell'asta di *strada San Luca* e della realizzazione del tratto di propria competenza, tra il lato sud del sub-comparto **C1** fino all'incrocio di *via Giovanni XXIII* e *strada al Colletto*, come opera di urbanizzazione a scomputo

Ricapitolando e puntualizzando, dell'art. 54, delle norme di attuazione del piano particolareggiato, restano operativi i *fili di fabbricazione* verso *strada al Colletto* e *strada San Luca*, che coincidono con i richiamati *allineamenti* verso gli spazi pubblici, nonché quanto resta di valido dell'articolo sopra citato, in relazione ai disposti della legge n° 1150/1942, art. 17, comma 1. Gli elaborati grafici e le norme di attuazione del piano particolareggiato prevedono, inoltre, la distanza minima dai confini e tra fabbricati, che saranno rispettati nella fase progettuale.

Le impronte degli edifici, così come indicate negli elaborati del piano attuativo e come sopra argomentato, non hanno alcun valore, potendosi, nell'ambito della superficie territoriale (sub-comparto **C1**), che determina la s.l.p. realizzabile, distribuire la stessa s.l.p. sulla superficie fondiaria applicando, in fase progettuale il rispetto dell'indice di copertura e di densità edificatoria previsti dalla tabella per il comparto **C** in oggetto, norme che vengono assorbite dal sub-comparto **C1**, compresi gli *allineamenti* e le *distanze dai confini*.

Per l'immediata comprensione, relativa agli indici e parametri del **P.P.**, comparto **C**, vigenti, in virtù dell'*ultrattività*, gli stessi vengono applicati nell'attuazione del sub-comparto **C1**, sotto riportati:

indici

- densità territoriale mq/mq 0,10
- densità fondiaria mq/mq 0,30

parametri:

- numero max piani fuori terra n° 2
- altezza massima m 7
- rapporto di copertura 1/5
- parcheggi privati 1 mq/10 mc

modalità di intervento: *permesso di costruire convenzionato*

distanze:

- minime dai cigli delle strade comunali m 10
- minime dai confini di proprietà m 5
- minime tra fabbricati m 10

La planimetria del comparto **PP1C**, a cui è obbligatorio attenersi, anche per il sub-comparto **C1**, per quanto è possibile rilevare graficamente, gli allineamenti stradali di seguito indicati:

- da strada al Colletto m 15
- da via San Luca m 10

Si consideri, inoltre, che l'area in oggetto, confinante ad est con *strada al Colletto* e ad ovest con *strada San Luca*, è fortemente infrastrutturata con servizi primari a rete (illuminazione pubblica, acquedotto, rete metano, rete fognaria) e puntuale (parcheggi sul lato ovest di *strada San Luca*).

L'intervento nel comparto **PP1C** e nei relativi due sub-comparti (**PP1C1** e **PP1C2**), come sopra illustrato, è anche soggetto alle prescrizioni del *piano paesaggistico della collina*, approvato con deliberazione della Consiglio Provinciale, ai sensi della l. r. n°

56/1977 e s.m. e i., art. 8 quinquies, comma 7, con deliberazione n° 32691, in data 22 settembre 2009, a seguito dell'espressione del parere di conformità con il Piano Territoriale Regionale da parte della Giunta Regionale avvenuto con D.G.R. n. 12-11164 del 6 aprile 2009, anch'esso decaduto e ora soggetto all'assorbimento da parte del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n° 233-35836 del 03.10.2010

Gli elaborati grafici allegati alla richiesta di formazione del sub-comparto **C1** e di adeguamento della documentazione del piano particolareggiato alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 83/2002, di accettazione dell'osservazione n° 42, presentata il 15.03.2015, illustrano le sotto indicate variazioni rispetto alla documentazione del piano attuativo esistente:

- elaborato **1**: aggiorna e modifica la **tavola B4.14**, elaborato di **P.P.** in scala 1:1.500, in attuazione della deliberazione del C.C. n° 83/2002, con stato di fatto, planimetria di confronto, aggiornamento degli edifici esistenti, e planimetria adeguata alla deliberazione del Consiglio comunale sopra citata, adeguata all'*ultrattività* (cancellazione dell'impronta degli edifici), contenente la fotografia degli alberi da salvare, non evidenziati nel piano particolareggiato, con conseguente variazione dell'area a servizi e l'indicazione, in fregio alla Strada al Colletto, dei cinque esemplari di **cedrus atlantica** e monetizzazione dell'area non ceduta per servizi, come previsto anche nella successiva illustrazione degli elaborati **2** e **3**;
- elaborato **2**: aggiorna e modifica la planimetria, in scala 1:1.000, su base catastale, compresa nelle **norme di attuazione**, alla **pag. 87**, con stato di fatto, planimetria di confronto, con cancellazione dell'impronta degli edifici esistenti, dovuta alla *ultrattività*, eliminazione del passaggio pedonale all'interno del comparto **C** e planimetria adeguata alla deliberazione del C.C. n° 83/2002 sopra citata, con mantenimento dei *fili di fabbricazione (allineamenti)* verso gli spazi di circolazione, contenente anche la fotografia degli alberi da salvare, non evidenziati nel piano particolareggiato e mantenimento dell'area a servizi ridotta;
- elaborato **3**: formazione di due sub-comparti suddivisi con linea rossa a tratto e punto e *campiture* rosa per il sub-comparto **C1**, posta a sud, e azzurro per sub-comparto **C2** a nord, con individuazione degli *allineamenti* stradali e le *prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso*, come previsto dalla legge n° 1150/1942, 17, comma 1, che restano quelli previsti dal **P.P.**;
- elaborato **4**: modifica la scheda del comparto **C**, compresa nelle **norme di attuazione** alla **pag. 86**, individuando, per il sub-comparto **C1**, la suddivisione in *classi geomorfologiche* diverse: la parte inclusa nella *classe 2c*, posta nella parte a sud, e la parte inclusa nella *classe 3b2P*, posta nella parte nord-est, comprendente anche la planimetria catastale proveniente da rilievo in scala 1:500, riportante le aree oggetto di intervento con indicati, gli ambiti di cui alle *classi geomorfologiche 2b* e *3b2P*: gli ambiti avranno tempi, come sarà previsto in convenzione, operativi collegati alla realizzazione e collaudo della nuova infrastruttura;
- elaborato **5.1**: illustrazione e rappresentazione della viabilità e dei relativi sottoservizi esistenti;
- elaborato **5.2**, rappresentazione planimetrica del relativo profilo della nuova raccolta delle acque meteoriche di ruscellamento della collina, che prevede un collettore la cui sezione dovrà essere indicata dall'Amministrazione.

Lo scrivente resta a disposizione per precisazioni, integrazioni e necessità ed è autorizzato, come previsto dalla richiesta di sub-comparto, a definire, con il Settore Urbanistica e l'Amministrazione, eventuali puntualizzazioni, prescrizioni, modifiche e integrazioni.

Distinti saluti

Pinerolo, li 23 luglio 2020
Aggiornamento 29 dicembre 2020

Bruno Arione architetto
Urbanista